PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2009

Prévisions les plus récentes de la SCHL pour 2009 et 2010

Figure 1

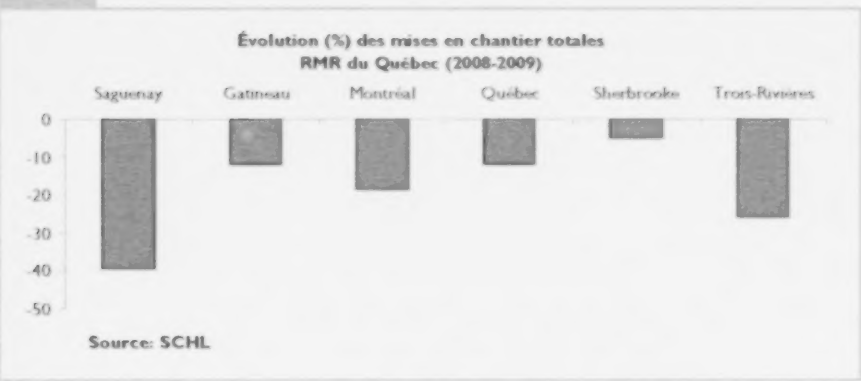
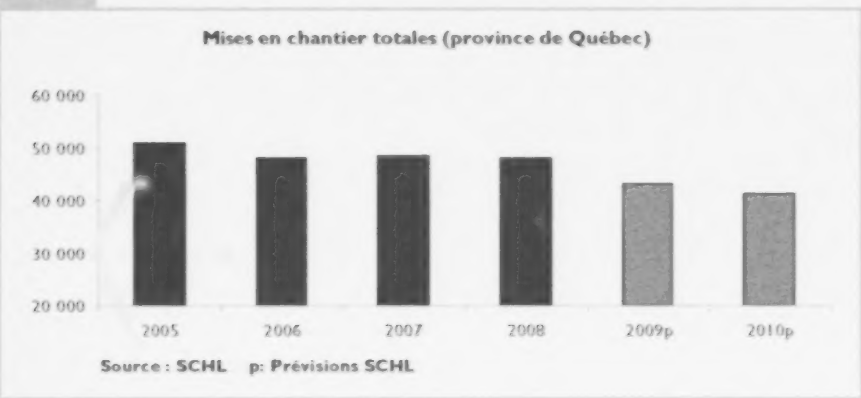


Figure 2



Aperçu

La conjoncture économique affaiblie et l'offre accrue d'habitations ralentiront la construction résidentielle au Québec cette année. Bien que le marché soit favorable aux acheteurs, le nombre des mises en chantier glissera vers la barre des 43 000, en 2009, tandis que celui des reventes descendra à 75 000 environ. La reprise de l'économie et du secteur de l'habitation de la province s'amorcera en 2010.

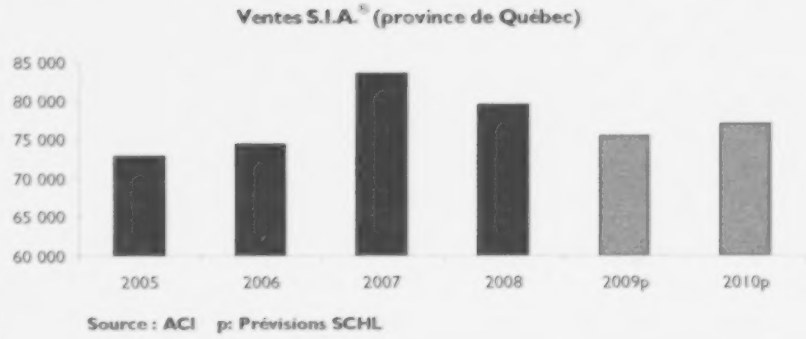
L'économie du Québec, dont le taux de croissance est passé de 2,6 % en 2007 à 1,0 % l'an dernier, s'est contractée au quatrième trimestre de 2008 et au premier trimestre de 2009. De récentes pertes au chapitre de l'emploi, associées au fort degré d'incertitude économique actuel, contiendront pour quelque temps encore les dépenses des ménages, ce qui se traduira par de moindres investissements privés. Par ailleurs, les exportations resteront faibles en 2009, en raison du recul de la demande externe (émanant des autres régions du Canada et de l'étranger).

Canada

SCHL CMHC

Les gouvernements ont réagi à cette situation en augmentant leurs dépenses d'infrastructure et en mettant en œuvre des plans de stimulation financière et monétaire. On peut s'attendre, en 2009, à un repli de l'économie québécoise de l'ordre de 2 %, tandis que l'emploi devrait reculer de 1,1 %. En 2010, l'économie croîtra de 1,4 % et le marché de l'emploi commencera à s'améliorer, avec une progression de 0,4 %.

Figure 3



Source : ACI p: Prévisions SCHL

Taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de janvier, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir ce taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires, qui ont nettement baissé ces derniers mois, devraient rester relativement stables en 2009, s'écartant tout au plus de 25 à 75 points de base de leurs niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés remonteront peu à peu en 2010. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an se situera entre 4,00 et 5,25 % et les taux affichés des prêts de trois et de cinq ans, entre 5,50 et 6,75 %.

En détail

Mises en chantier de maisons individuelles : Ce segment du marché se ressentira de la conjoncture économique et financière, de même que du récent gonflement de l'offre de logements existants. Les acheteurs, pour lesquels l'abordabilité est devenue plus problématique, ont été enclins à se tourner vers le marché de la revente, où l'offre est plus abondante. Par ailleurs, les jumelés et les maisons en rangée sont susceptibles d'être acceptés comme solution de rechange aux maisons individuelles. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier dans ce segment du marché se chiffrent à environ 17 600 en 2009, et tout juste en-dessous de 18 000 en 2010.

Mises en chantier de logements collectifs : La forte production de copropriétés et de résidences pour personnes âgées observée depuis quelques années a propulsé les mises en chantier de logements collectifs au Québec vers des sommets très élevés en regard des années passés. Compte tenu de l'offre actuelle et du fait que la croissance de la population âgée de 75 ans et plus va se modérer pour un temps, le nombre de logements collectifs dont on entamera la construction descendra à environ 25 500 en 2009 et à environ 23 000 en 2010.

Reventes : Les ventes de logements existants vont reculer en 2009, mais elles demeureront relativement nombreuses. La demande de copropriétés restera importante, mais elle s'essoufflera quelque peu. Plus de 75 000 transactions seront comptabilisées cette année par le Service inter-agences® (S.I.A.®). Premier à réagir à une reprise économique, le marché de la revente verra 77 000 logements changer de mains en 2010.

Prix : Le fléchissement des ventes et l'accroissement des stocks commenceront à atténuer les pressions qui s'exercent sur les prix. Le refroidissement de la demande devrait par ailleurs ralentir l'ascension des prix au cours des derniers mois de 2009 et au début de 2010. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen gagne 1,4 %, en 2009, et qu'il s'établisse à

213 700 $. La conjoncture du marché s'améliorera légèrement en 2010, ce qui se traduira en 2010 par un léger renchérissement des logements, dont le prix S.I.A.® moyen franchira la barre des 215 000 $.

Taux hypothécaires		
1 an	T2 2009	3,85
	Var. par rapport à 2008	-2,83
	2009 (P)	4,16
	2010 (P)	4,45
5 ans	T2 2009	5,45
	Var. par rapport à 2008	-1,48
	2009 (P)	5,72
	2010 (P)	6,24

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)[2]
Gatineau	T2 2009	-5,1	5,4	871,29	T2 2009	823	282	541	N.D.	N.D.
	T2 2008	8,2	5,5	826,97	T2 2008	623	282	341	N.D.	N.D.
	variation[1]	-13,3	-0,1	5,4%	variation	32,1	0,0	58,7	N.D.	N.D.
Montréal	T2 2009	-0,5	9,5	751,86	T2 2009	4 868	1 529	3 339	N.D.	N.D.
	T2 2008	-0,7	7,5	724,61	T2 2008	6 218	2 393	3 825	N.D.	N.D.
	variation[1]	0,1	2,0	3,8%	variation	-21,7	-36,1	-12,7	N.D.	N.D.
Québec	T2 2009	1,1	4,6	730,06	T2 2009	1 662	614	1 048	N.D.	N.D.
	T2 2008	2,8	5,0	725,45	T2 2008	2 154	759	1 395	N.D.	N.D.
	variation[1]	-1,7	-0,4	0,6%	variation	-22,8	-19,1	-24,9	N.D.	N.D.
Saguenay	T2 2009	0,3	9,2	722,00	T2 2009	157	107	50	N.D.	N.D.
	T2 2008	-5,6	9,3	676,07	T2 2008	217	160	57	N.D.	N.D.
	variation[1]	5,9	-0,1	6,8%	variation	-27,6	-33,1	-12,3	N.D.	N.D.
Sherbrooke	T2 2009	-0,4	9,1	712,98	T2 2009	490	254	236	N.D.	N.D.
	T2 2008	-3,7	5,7	703,88	T2 2008	518	243	275	N.D.	N.D.
	variation[1]	3,3	3,4	1,3%	variation	-5,4	4,5	-14,2	N.D.	N.D.
Trois-Rivières	T2 2009	-6,5	8,2	697,84	T2 2009	323	132	191	N.D.	N.D.
	T2 2008	1,1	8,6	663,06	T2 2008	344	123	221	N.D.	N.D.
	variation[1]	-7,6	-0,4	5,2%	variation	-6,1	7,3	-13,6	N.D.	N.D.
Québec	juin 09	-0,7	8,8	730,02	T2 2009	11 599	5 359	6 240	25 421	$225 483
	juin 08	0,5	7,2	705,95	T2 2008	14 524	6 999	7 525	24 906	219 003
	variation[1]	-1,2	1,6	3,4%	variation	-20,1	-23,4	-17,1	2,1	3,0
Canada	juin 09	-1,8	8,6	799,01	T2 2009	35 798	19 029	16 769	147 351	$318 696
	juin 08	1,7	6,2	777,73	T2 2008	62 087	29 267	32 820	145 293	317 179
	variation[1]	-3,5	2,4	2,7%	variation	-42,3	-35,0	-48,9	1,4	0,5

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

[2]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, la donnée pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond au prix moyen d'une propriété absolue dans le cas de Montréal, Saguenay et Trois-Rivières, et au prix moyen total résidentiel dans le cas de Gatineau, Québec et Sherbrooke.

Source des données du S.I.A.® pour les RMR québécoises : Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™, compilation SCHL.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

DD : données désaisonnalisées

N.D. : non disponible

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Log. individuels	1 120	960	-14,3	850	-11,5	469	450	4,2
	Log. collectifs	2 184	1 950	-10,7	2 000	2,6	972	770	26,2
	Tous	3 304	2 910	-11,9	2 850	-2,1	1 441	1 220	18,1
Montréal	Log. individuels	6 602	4 800	-27,3	5 400	12,5	2 325	3 656	-36,4
	Log. collectifs	15 325	13 100	-14,5	13 500	3,1	6 296	7 963	-20,9
	Tous	21 927	17 900	-18,4	18 900	5,6	8 621	11 619	-25,8
Québec	Log. individuels	2 031	1 725	-15,1	1 450	-15,9	845	1 028	-17,8
	Log. collectifs	3 426	3 075	-10,2	2 850	-7,3	1 308	1 995	-34,4
	Tous	5 457	4 800	-12,0	4 300	-10,4	2 153	3 023	-28,8
Saguenay	Log. individuels	400	275	-31,3	300	9,1	121	185	-34,6
	Log. collectifs	469	250	-46,7	550	120,0	68	67	1,5
	Tous	869	525	-39,6	850	61,9	189	252	-25,0
Sherbrooke	Log. individuels	802	730	-9,0	750	2,7	367	338	8,6
	Log. collectifs	825	820	-0,6	775	-5,5	382	376	1,6
	Tous	1 627	1 550	-4,7	1 525	-1,6	749	714	4,9
Trois-Rivières	Log. individuels	373	325	-12,9	300	-7,7	156	182	-14,3
	Log. collectifs	775	525	-32,3	510	-2,9	241	348	-30,7
	Tous	1 148	850	-26,0	810	-4,7	397	530	-25,1
Québec	Log. Individuels	19 778	17 250	-12,8	17 500	1,4	7 549	9 441	-20,0
	Log. Collectifs	28 123	25 925	-7,8	23 600	-9,0	10 953	13 627	-19,6
	Tous	47 901	43 175	-9,9	41 100	-4,8	18 502	23 068	-19,8
Canada	Log. Individuels	93 202	68 400	-26,6	72 450	5,9	27 843	44 596	-37,6
	Log. Collectifs	117 854	73 500	-37,6	77 850	5,9	31 727	61 101	-48,1
	Tous	211 056	141 900	-32,8	150 300	5,9	59 570	105 697	-43,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

P Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2008	2009(P)*	% variation (2008/2009)	2010(P)*	% variation (2009/2010)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Ventes S.I.A.®	4 390	4 025	-8,3	3 925	-2,5	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix S.I.A.® moyen[1]	186 212	192 800	3,5	197 500	2,4	N.D.	N.D.	N.D.
Montréal	Ventes S.I.A.®	40 440	37 400	-7,5	39 000	4,3	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix S.I.A.® moyen[1]	258 028	263 000	1,9	263 700	0,3	N.D.	N.D.	N.D.
Quebec	Ventes S.I.A.®	8 003	7 450	-6,9	7 800	4,7	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix S.I.A.® moyen[1]	193 195	202 850	5,0	208 950	3,0	N.D.	N.D.	N.D.
Saguenay	Ventes S.I.A.®	1 557	1 400	-10,1	1 400	0,0	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix S.I.A.® moyen[1]	150 597	158 000	4,9	165 000	4,4	N.D.	N.D.	N.D.
Sherbrooke	Ventes S.I.A.®	1 864	1 790	-4,0	1 880	5,0	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix S.I.A.® moyen[1]	179 434	183 000	2,0	186 600	2,0	N.D.	N.D.	N.D.
Trois-Rivières	Ventes S.I.A.®	799	765	-4,3	750	-2,0	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix S.I.A.® moyen[1]	141 610	144 500	2,0	148 800	3,0	N.D.	N.D.	N.D.
Québec	Ventes S.I.A.®	79 402	75 400	-5,0	77 000	2,1	42 763	46 233	-7,5
	Prix S.I.A.® moyen	210 775	213 700	1,4	215 100	0,7	219 882	215 023	2,3
Canada[2]	Ventes S.I.A.®	433 990	420 700	-3,1	419 400	-0,3	223 503	249 703	-10,5
	Prix S.I.A.® moyen	303 607	301 400	-0,7	306 300	1,6	307 098	315 029	-2,5

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du prix moyen S.I.A.®, le cumul annuel pour les RMR correspond à la tendance des quatre derniers trimestres, sauf pour Montréal. De plus, la donnée correspond

P Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions à la fin du présent rapport pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

[2]Le total pour le Canada exclut les territoires.

Source pour les RMR québécoises : Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™, compilation SCHL

N.D. non disponible

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2008	oct 2009(P)	oct 2008	oct 2009(P)
Gatineau	1,9	2,3	677	690
Montréal	2,4	2,1	659	668
Québec	0,6	0,6	653	663
Saguenay	1,6	2,0	518	530
Sherbrooke	2,8	3,0	543	555
Trois-Rivières	1,7	1,8	505	515
Canada	2,3	2,4	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2009			2010		
	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	43 175	46 600	35 000	41 100	49 800	34 100
Logements collectifs	25 925	27 500	20 750	23 600	27 900	19 100
Logements individuels	17 250	19 100	14 250	17 500	21 900	15 000
Ventes S.I.A.®	75 400	80 000	67 400	77 000	85 800	69 800
Prix S.I.A.® moyen ($)	213 700	222 700	203 900	215 100	228 000	205 100
Canada						
Total des mises en chantier	141 900	160 000	125 000	150 300	180 000	130 000
Logements collectifs	73 500	83 000	63 600	77 850	92 000	67 000
Logements individuels	68 400	77 000	61 000	72 450	88 000	63 000
Ventes S.I.A.®	420 700	440 000	408 000	419 400	468 000	375 000
Prix S.I.A.® moyen ($)	301 400	313 000	295 000	306 300	330 000	295 000

Sources : SCHL

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié dans fait Gmf*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié dans fait Gmf*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

64861_2009_Q03